

“Energiewende aus Mietersicht”

**Fachtagung Schweizerische Energiestiftung
und Schweizerischer Mieterinnen- und
Mieterverband (SMV/ASLOCA/ASI)**

Bern, 3. Juli 2015

Best practice aus verschiedenen Ländern

**Barbara Steenbergen,
International Union of Tenants, Brussels**

IUT, für sicheres, gutes und bezahlbares Wohnen und Mietermitbestimmung



Stockholm

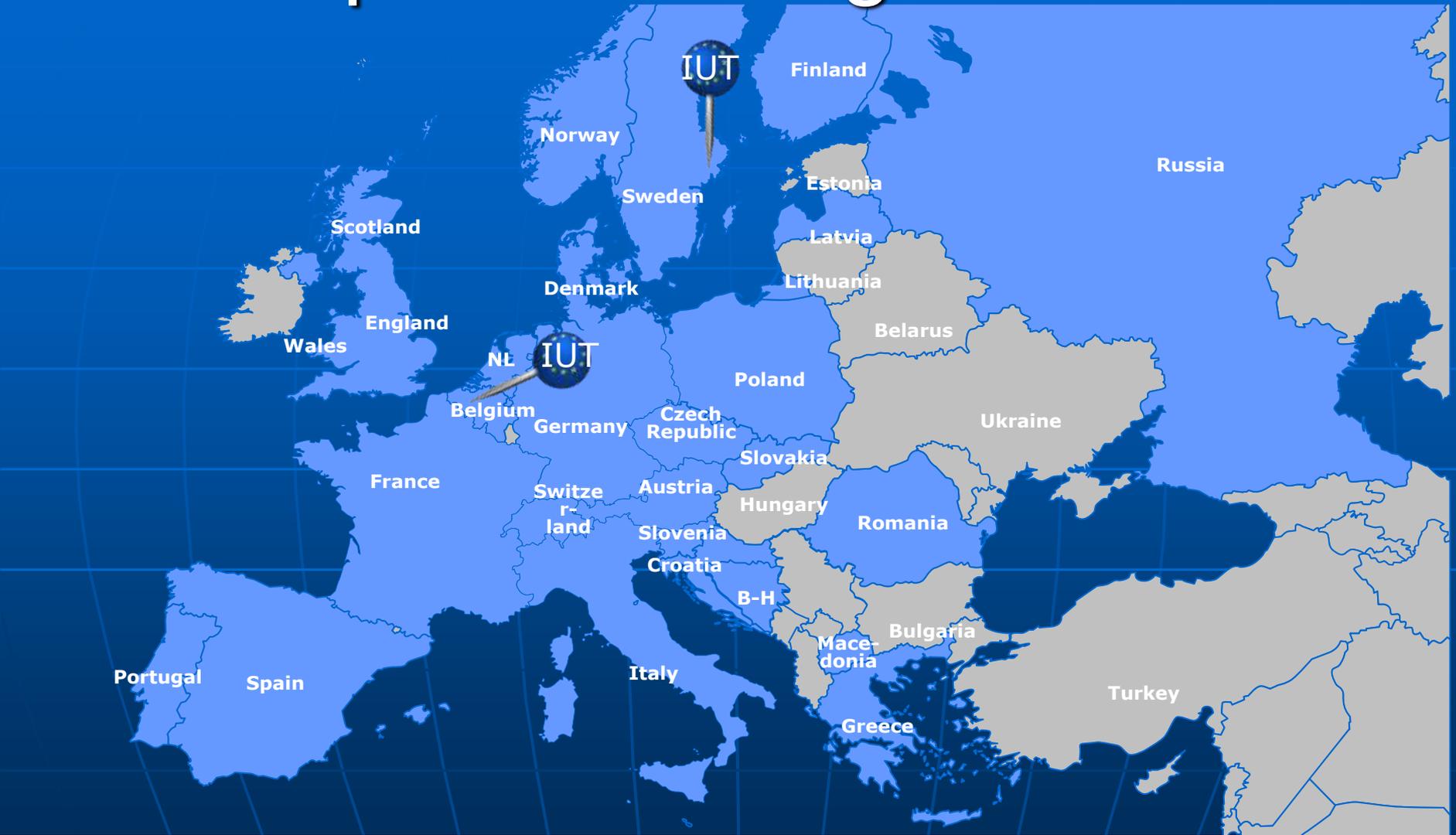


Vienna

International Union of Tenants

- 1926 in Zürich gegründet
- Parteipolitisch unabhängig, aber parteiisch für Mieterinnen und Mieter
- 65 nationale und regionale Mitgliedsorganisationen in 45 Ländern weltweit, Zentrale in Stockholm, EU-Verbindungsbüro in Brüssel

Europa – IUT Mitglieder 2015



Energiesanierung: Blick ins Ausland

- Es gibt kein Erfolgsrezept
- „One size fits all“ passt nicht auf Mietwohnungsmärkte
- Dennoch: vielversprechende Ansätze und best practices, die Gemeinsamkeiten aufweisen

Ansätze für best practices

- 1) Breiter gemeinnütziger, öffentlicher Sektor (NL, AT, SE)
- 2) Freiwillige Sektorvereinbarungen (NL)
- 3) Bei mehrheitlich privatwirtschaftlichen Mietwohnungsmärkten langfristige staatliche Förderung auf hohem Niveau (DE)
- 4) Zweigleisige gesetzliche Verankerung, energetische Anforderungen verknüpft mit sozialer Mietpreisbegrenzung

Vorreiter gemeinnütziger Sektor Schweden

- Schweden: 22% Mietergenossenschaften, 19% öffentliche Mietwohnungen
- 1965-1974 „Millionen-Programm“, 1 Million Wohnungen sollen nun energetisch saniert werden, „window of opportunity“
- Beispiel Stockholm “No renovictions”: 3 Modelle mit zwischen Vermietern und Mieterverbänden ausgehandelten Mieterhöhungen
 - Mini 490.000 SEK (8.000 SEK/m²); 820 SEK Mieterhöhung
 - Midi 510.000 SEK (8.400 SEK/m²); 1.790 SEK Mieterhöhung
 - Maxi 685.000 SEK, (11.200 SEK/m²); 1.900 SEK Mieterhöhung
 - 85% der Mieter votierten für Mini, 10% für Midi und 5% für Maxi
- In Schweden dominiert das Modell der Bruttowarmmieten. Die Mieten enthalten die Heizkosten. Alle Reduzierungen der Heizkosten senken die Betriebskosten der Vermieter

Österreich

- 20% sozialer Wohnungsbau
- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz §14 a-d
- Mieter zahlen einen Erhaltungs- und Verbesserungsbetrag (EVB) zwischen 1,14 Euro und 1,71 Euro pro m², abhängig vom Baualter.
- Wenn der EVB nach 10 Jahren nicht ausgegeben wurde, wird er an die Mieter zurückgezahlt
- Sanierungsrate in Österreich mit 3,5% bei den gemeinnützigen dreifach höher als bei den gewerblichen und privaten Vermietern

Niederlande

- 33% sozialer Wohnungsbau
- Höchster Standard europaweit
- 28% der Mieter vom Armutsrisiko bedroht,
- Gesetz: 70% der Mieter müssen der energetischen Sanierung zustimmen
- Modell der „Wohnkostengarantie“: Mieterhöhung geringer als eingesparte Energiekosten
- Vermieter muss transparent kalkulieren und Energieeinsparung nachweisen, Kontrolle nach 1 Jahr
- Seit 2011 Energieeffizienzklasse im Mietpreis abgebildet (Punktesystem)

Niederlande

- Freiwillige Sektorvereinbarung: Energievertrag zwischen Staat, sozialer Wohnungswirtschaft und Mieterbund
- Basierend auf EU-Gebäuderichtlinie (2002/91/EC), Einsparziel 20% des Gasverbrauchs im sozialen Wohnbau von 2008-2018
- „Energiesparende Maßnahmen nach der Sanierung führen zu geringeren Wohnkosten für die Mieter“ (auf Wohnkomplexniveau).
- Der Staat ändert das Punktesystem zur Ermittlung des Mietpreises, das Energielabel ist maßgeblich. Ziel ist die Erreichung von Energieklasse B im sozialen Wohnungsbestand.
- Vermieter und Mieterverbände treffen auf lokaler Ebene Vereinbarungen zur Erreichung der Klasse B.
- Mietpreissenkung ab Energieklasse G
- Mieterbund erhält staatliche Fördermittel zur Energieberatung und Schulung für Mieter

Deutschland

- Anteil sozialer Wohnungsbau 4,2%
- Drei Viertel der Bestandsgebäude vor 1978 errichtet, schlechte energetische Qualität
- Jährliche Modernisierungsrate 1%
- Förderung: CO₂-Gebäudesanierungsprogramm: 2006-2013 energieeffiziente Sanierung oder Errichtung von mehr als 3,4 Mio. Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 152 Mrd. €
- Dennoch: Instabilität der staatlichen Förderung sofort in sinkenden Sanierungsraten sichtbar
- Aktuell stehen zur Finanzierung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms 1,8 Mrd. Euro Programmmittel aus dem Energie- und Klimafonds zur Verfügung. Daneben für energetische Stadtsanierung zusätzliche Mittel in Höhe von 50 Mio. €

Modernisierung als Verdrängungsinstrument

- Umlagefähigkeit der energetischen Sanierung nach §559 BGB, 11% der Kosten, zeitlich unbegrenzt (Hochzinsphase)
- In Wachstumsregionen explodierende Mieten, nur marginal durch Energiekosteneinsparung aufgefangen
- Forderungen Deutscher Mieterbund: Ersatzlose Streichung §559 BGB, Einfügung (energetischer) Modernisierungsmaßnahmen in das System der ortsüblichen Vergleichsmiete §558 BGB
- Übergangsfrist (7 Jahre): Senkung der Modernisierungsumlage auf heutiges Zinsniveau
- Kostendrittteilung: Staat, Vermieter, Mieter
- Energetische Komponenten in alle Mietspiegel aufnehmen
- Erweiterung des Wohngeldes um eine Klimakomponente
- Neue gemeinnützige Wohnungswirtschaft

Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen

- 2015 gegründet, Teilnehmer: Bund, Länder, Kommunen, Wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Verbände, Bauwirtschaft, Deutscher Mieterbund
- Soziales und klimafreundliches Bauen: Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit und die Wohnkosten stehen im Zentrum
- Bislang noch keine Arbeitsebene installiert
- **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**
- Weitere Informationen: barbara.steenbergen@iut.nu